



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.451 - 09/2024

LOTE Nº 215 DA QUADRA Nº 27 COM ÁREA TOTAL DE
508,58M² - FOZ DO IGUAÇU/PR – MATRÍCULA Nº 32.761

AUTOS: 0002512-93.2010.8.16.0030



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE | 3 |
| 2 | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 4 |
| 3 | OBJETO | 5 |
| 4 | CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 5 |
| 5 | FINALIDADE E OBJETIVO | 8 |
| 6 | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO | 11 |
| 7 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 11 |
| 8 | INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS | 12 |
| 9 | RESULTADO DA AVALIAÇÃO | 13 |
| 10 | ENCERRAMENTO | 14 |

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano. – Terreno sem benfeitoria. - Matrícula nº 32.761. – Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu.

O avaliador esteve no local no dia 17 de setembro de 2024 para verificar as condições do imóvel e fazer o registro fotográfico. E ao chegar no local foram identificados terceiros ao processo no imóvel em questão.

É importante destacar que foi possível determinar apenas a área aproximada do imóvel, e não a sua precisa localização.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.





No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 0215 da Quadra 27, com área de terreno total de 508,58m², sem benfeitorias, localizado na Rua Palestina, S/N, Bairro: Parque Monjolo, Foz do Iguaçu/PR.

Número da Matrícula: Nº 32.761 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE FOZ DO IGUAÇU

Localização: Latitude: 25°31'11.47"S / Longitude: 54°34'53.32"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Foz do Iguaçu, localizada no extremo oeste do Paraná, é um convite irresistível para aqueles que buscam uma experiência de vida repleta de singularidades. Seu principal destaque, as deslumbrantes Cataratas do Iguaçu, não apenas impressionam





pela sua imponência natural, mas também simbolizam a força e a energia que permeiam a cidade.

A Tríplice Fronteira, ponto de encontro entre Brasil, Argentina e Paraguai, confere a Foz do Iguaçu uma atmosfera multicultural única. A convivência harmoniosa entre diferentes nacionalidades se reflete em uma variedade gastronômica cativante, eventos culturais vibrantes e uma atmosfera de tolerância e respeito.

Além do cenário natural impressionante, a cidade se destaca por sua infraestrutura em constante aprimoramento. Instituições de ensino de renome e serviços de saúde bem estruturados contribuem para a qualidade de vida dos habitantes.

Foz do Iguaçu é também um polo turístico e comercial, onde as oportunidades de negócios se entrelaçam com o charme cosmopolita. A proximidade com Ciudad del Este, no Paraguai, e Puerto Iguazú, na Argentina, proporciona uma atmosfera única de intercâmbio cultural e comercial.

Em resumo, Foz do Iguaçu é uma cidade que transcende suas fronteiras geográficas, oferecendo uma experiência enriquecedora que vai além do convencional. Para quem busca uma vida em sintonia com a natureza, diversidade cultural e um ambiente propício ao desenvolvimento pessoal e profissional, essa cidade revela-se como um tesouro a ser descoberto.



K
KRONBERG
LEILÕES

| | |
|---|---|
|  <u>Bandeira</u> |  <u>Brasão de armas</u> |
| <u>Gentílico</u> | <i>iguaçuense</i> |
| Localização | |
|  | |
| Localização de Foz do Iguaçu no Paraná | |
|  | |
| Localização de Foz do Iguaçu no Brasil | |
| <u>Coordenadas</u> |  25° 32' 49" S 54° 35' 11" O |
| <u>País</u> | Brasil |
| <u>Unidade federativa</u> | Paraná |





| | |
|-------------------------------------|---|
| <u>Municípios limítrofes</u> | Santa Terezinha de Itaipu, São Miguel do Iguçu, Itaipulândia no Brasil, Ciudad del Este, Presidente Franco e Hernandarias no Paraguai e Puerto Iguazú na Argentina. |
| <u>Distância até a capital</u> | 643 km |
| História | |
| <u>Fundação</u> | 10 de junho de 1914 (109 anos) |
| Administração | |
| <u>Prefeito(a)</u> | Chico Brasileiro (PSD, 2021 – 2024) |
| Características geográficas | |
| <u>Área total</u> | 617,701 km ² |
| <u>População total (censo 2022)</u> | 285.415 hab. |
| <u>Posição</u> | PR: 7º |
| <u>Densidade</u> | 462,1 hab./km ² |
| <u>Clima</u> | subtropical (Cfa) |
| <u>Altitude</u> | 164 m |
| <u>Fuso horário</u> | Hora de Brasília (UTC-3) |
| Indicadores | |
| <u>IDH (PNUD/2010)</u> | 0,751 — <i>alto</i> |
| <u>PIB (IBGE/2009)</u> | R\$ 6.702.200,000 mil |
| <u>Posição</u> | BR: 98º |
| <u>PIB per capita (IBGE/2009)</u> | R\$ 20.613,46 |
| <u>Sítio</u> | pmfi.pr.gov.br (Prefeitura) |

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.





5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*





- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas





especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Quadrante 10 (dez), Quadrícula 01 (um), Setor 13 (treze), Quadra 027, Lote nº 0215, do loteamento COMERCIAL DAS BANDEIRAS, situado nesta Cidade, neste Município e Comarca, com a superfície de 508,58m², sem benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: ao Norte, medindo 16,98m, AZ de 94°36’46””, com o lote nº 0168; ao Sul medindo 17,50m, AZ 274°36’46””, com a Rua nº 3-B; a Leste, medindo 29,50m, AZ de 183°36’46””, com o lote nº 60-I-A; e, a Oeste, medindo 29,50m, AZ de 04°36’46””, com os lotes nºs 049 e 0061.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado por terceiros ao processo.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019





0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.





8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 322.088,80 (Trezentos e vinte e dois mil, oitenta e oito reais e oitenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 322.000,00 (Trezentos e vinte e dois mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 19 de setembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



| Amostras | | | | | |
|----------|-----------------|-----------|------------|---|---|
| Cotação | Valor do imóvel | Área (m²) | R\$/m² | Endereços | LINK |
| 1 | R\$ 490.000,00 | 722,00 | R\$ 678,67 | Rua Rio Claro - Jardim Canadá | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-foz-do-iguacu-722m2-venda-RS490000-id-2654405081/ |
| 2 | R\$ 437.500,00 | 624,00 | R\$ 701,12 | Avenida Venezuela, 607 - Jardim América | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-america-bairros-foz-do-iguacu-624m2-venda-RS437500-id-2735380750/ |
| 3 | R\$ 350.000,00 | 568,00 | R\$ 616,20 | Rua Javaé - Jardim América | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-america-bairros-foz-do-iguacu-568m2-venda-RS350000-id-2641838238/ |
| 4 | R\$ 390.000,00 | 521,00 | R\$ 748,56 | Rua Eptácio Pessoa - Parque Presidente | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-presidente-bairros-foz-do-iguacu-521m2-venda-RS390000-id-2724992525/ |
| 5 | R\$ 700.000,00 | 1035,00 | R\$ 676,33 | Rua Consuelo, 1737 - Parque Imperatriz | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-imperatriz-bairros-foz-do-iguacu-1035m2-venda-RS700000-id-2725059251/ |
| 6 | R\$ 500.000,00 | 735,00 | R\$ 680,27 | Avenida Bem-te-vi - Portal da Foz | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-da-foz-bairros-foz-do-iguacu-735m2-venda-RS500000-id-2659459956/ |

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z DND9V K54RJ 2ZWR3



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z DND9V K54RJ 2ZWR3



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z DND9V K54RJ 2ZWR3



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Palesti8na

Nº: SN

Complemento:

Bairro: Parque Monjolo

Cidade: Foz do Iguaçu

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1 | F2 | F3 | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1 | 490.000,00 | 722,00 | 678,67 | 1,03 | 1,05 | 0,90 | 660,58 |
| 2 | 437.500,00 | 624,00 | 701,12 | 1,01 | 1,05 | 0,90 | 669,19 |
| 3 | 350.000,00 | 568,00 | 616,20 | 1,02 | 1,03 | 0,90 | 582,64 |
| 4 | 390.000,00 | 521,00 | 748,56 | 0,95 | 1,01 | 0,90 | 646,42 |
| 5 | 700.000,00 | 1.035,00 | 676,33 | 0,95 | 1,09 | 0,90 | 630,30 |
| 6 | 500.000,00 | 735,00 | 680,27 | 0,95 | 1,05 | 0,90 | 610,71 |

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

| | |
|--|--------------|
| Número de amostras (Ud): | 6 |
| Grau de liberdade (Ud): | 5 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2): | 582,64 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2): | 669,19 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 3.799,85 |
| Amplitude total (R\$/m2): | 86,55 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 4 |
| Amplitude de classe (R\$/m2): | 21,64 |
| Média aritmética (R\$/m2): | 633,31 |
| Mediana (R\$/m2): | 638,36 |
| Desvio médio (R\$/m2): | 25,421860 |
| Desvio padrão (R\$/m2): | 32,526677 |
| Variância (R\$/m2) ^ 2: | 1.057,984686 |

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5578

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1030

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,14



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 613,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 633,31$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 652,91$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,09$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,09$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 538,31$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 633,31$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 728,30$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 508,58$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 633,31$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 322.088,80$$

trezentos e vinte e dois mil, oitenta e oito reais e oitenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

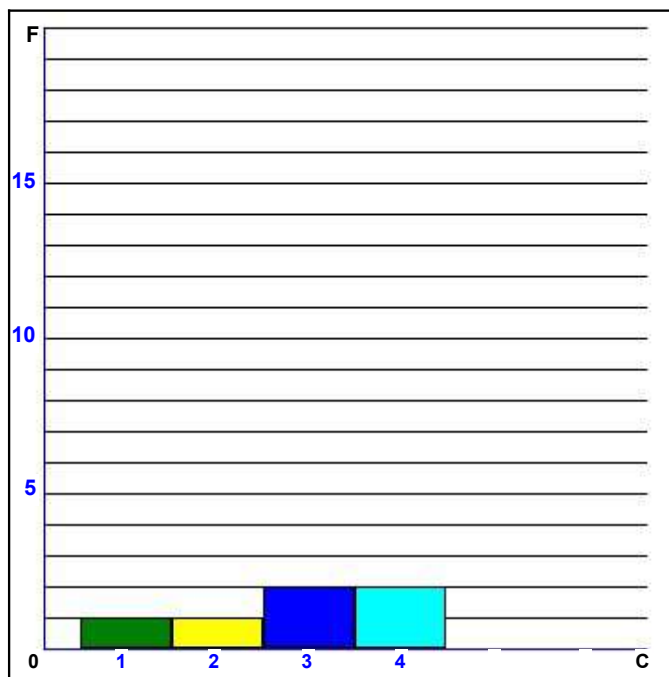


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Freqüência (F))



| Classe | INTERVALO | | Freq. |
|--------|-----------|-----------|-------|
| | De: _____ | Até _____ | |
| 1 | 582,64 | 604,28 | 1 |
| 2 | 604,28 | 625,91 | 1 |
| 3 | 625,91 | 647,55 | 2 |
| 4 | 647,55 | 669,19 | 2 |

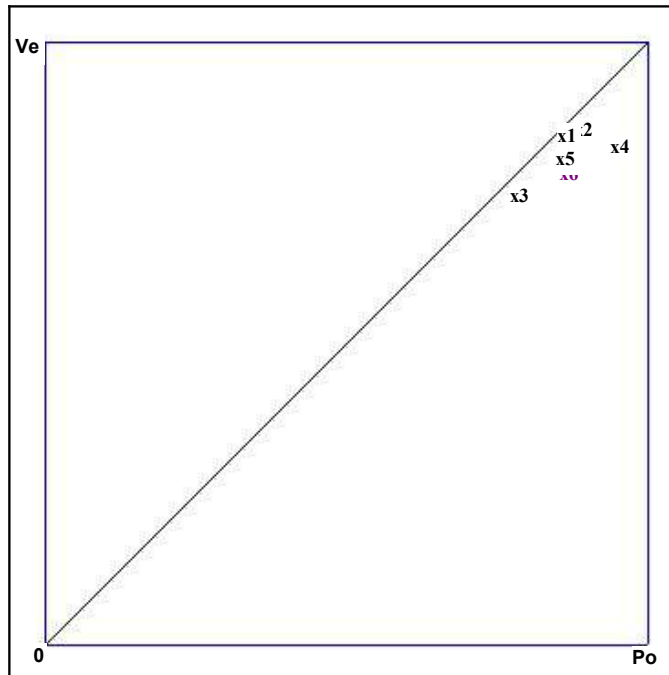


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



| Am | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 678,67 | 660,58 | 0,97 |
| 2 - | 701,12 | 669,19 | 0,95 |
| 3 - | 616,20 | 582,64 | 0,95 |
| 4 - | 748,56 | 646,42 | 0,86 |
| 5 - | 676,33 | 630,30 | 0,93 |
| 6 - | 680,27 | 610,71 | 0,90 |

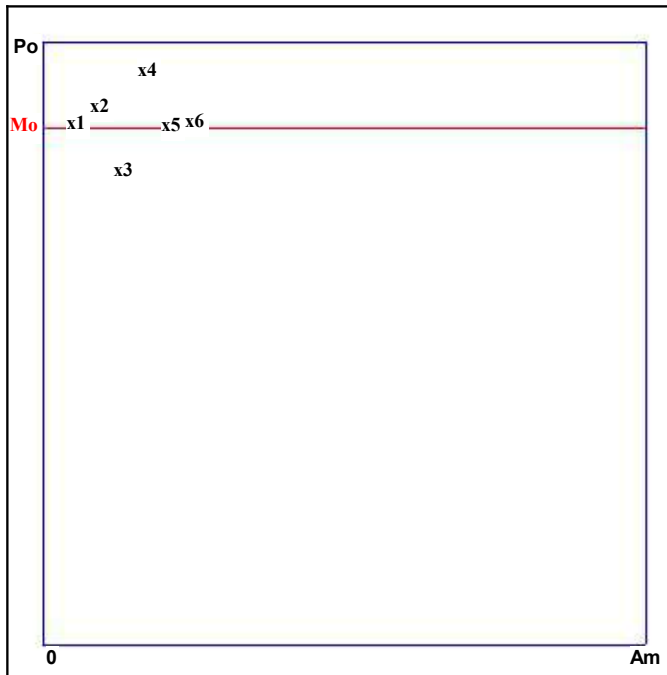


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 683,53

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

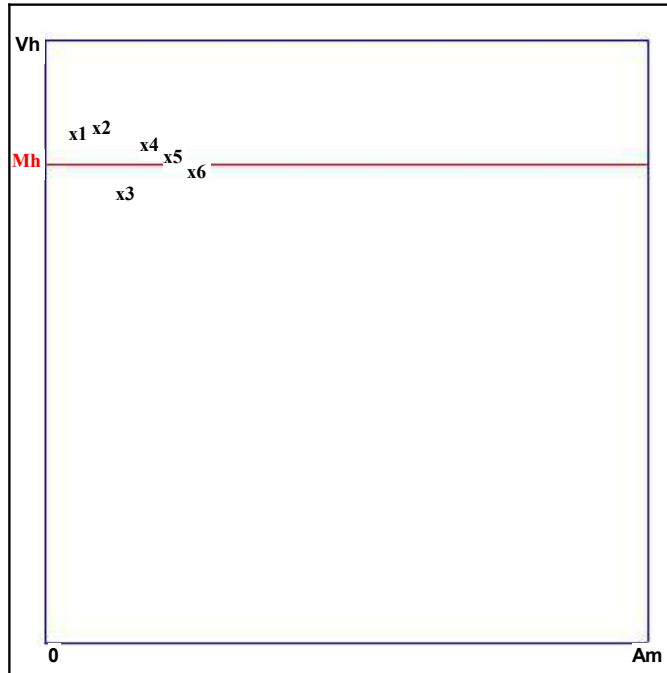
| Am | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1 - | 678,67 | 4,855 | 0,71 |
| 2 - | 701,12 | 17,597 | 2,57 |
| 3 - | 616,20 | 67,328 | 9,85 |
| 4 - | 748,56 | 65,035 | 9,51 |
| 5 - | 676,33 | 7,197 | 1,05 |
| 6 - | 680,27 | 3,253 | 0,48 |



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 633,31

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 660,58 | 27,276 | 4,31 |
| 2 - | 669,19 | 35,878 | 5,67 |
| 3 - | 582,64 | 50,669 | 8,00 |
| 4 - | 646,42 | 13,112 | 2,07 |
| 5 - | 630,30 | 3,003 | 0,47 |
| 6 - | 610,71 | 22,593 | 3,57 |

Data: 17/09/2024

Helcio Kronberg





ANEXO FOTOS











17/09/2024, 17:38
-25.520085,-54.581405
Rua Palestina, Foz do Iguaçu





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 084582.2.0032761-09

Visualização de Matrícula

CONTINUAÇÃO

R-04/32.761:- VENDIDO o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor do Sr. **GEORGE VICTOR GALMAN**, brasileiro, solteiro, maior, em genheiro civil, residente nesta Cidade, portador da C.I. sob nº. -- 4.921.379-4-PR e do CPF. nº591.710.658-49, por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.79, do livro nº278-N, em data de 17 de outubro de 1989, nas notas do 2ªTabelião desta Cidade, Sr. Carlos Luiz Samways, pelo valor de NCz\$40.000,00(quarenta mil cruzados novos), estando incluído neste valor outros imóveis. Não havendo condições. A vendedora declara sob as penas da lei que o imóvel da presente não faz parte do seu ativo imobilizado, estando assim isenta da apresentação da CND. do IAPAS, conforme consta da Escritura. -- Talão de Sisa no valor de NCz\$1.800,00 sobre a avaliação de NCz\$90.000,00, estando incluído neste valor outros imóveis. C - 75 VRC. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 25 de maio de 1990.

DSOI MLG

R-05/32.761 :- TRANSFERIDO o imóvel da presente, em favor da firma/ **FIRSTTOUR AGÊNCIA DE TURISMO E CAMBIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Cidade, inscrita no CGC.MF. nº 82.337.924/0001-42, por Escritura de Transferência e Incorporação / para Integralização de Capital, lavrada às fls.136, Livro nº47-E, / em data de 14 de março de 1991, nas notas do Tabelião da Cidade de/ Matelândia-PR, Sr.Athayde Ayres de Aguirre Filho, pelo valor de Cr\$ 20.500.000,00(vinte milhões e quinhentos mil cruzeiros), estando incluído nesse valor outros imóveis constantes da escritura. Não havendo condições. Talão do ITBI de Isenção expedido pela Prefeitura/ Municipal desta Cidade, sob nº2859, 2861, do qual fica uma via arquivada n/Ofício, sob nº91/272. D/VRC- 750. O referido é verdade. / Foz do Iguaçu, 03 de abril de 1991.(DSOI).....

R-06/32.761:- VENDIDO o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor do Sr. **ARISTIDES TADEU SIMIÃO**, brasileiro, comerciante, portador da C.I. nº557.289-4-PR e do CPF. nº062.407.129-49, casado sob o regime de comunhão de bens com Maria Adelia Barreto Simião, residente nesta Cidade, por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 070, do livro nº76, em data de 15 de outubro de 1993, nas notas do Tabelião da Cidade e comarca de São Miguel do Iguaçu, neste Estado, pelo valor de CR\$250.000,00(duzentos e cinquenta mil cruzeiros reais). Não havendo condições que onerem. Acha-se incluído neste valor outros imóveis. CND. do INSS. sob nº054562 - Série E, agência desta Cidade. Foram apresentados os seguintes documentos, que ficam arquivados neste Ofício:- Certidão Negativa de Dívida Ativa expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, sob nº19011/93; Certidão Negativa de Dívida Ativa de Tributos Estaduais sob nº2458/93; e GR. do ITBI. sob nº22790 com avaliação total de CR\$6.000.000,00. C - 1417,5 VRC. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 11 de janeiro de 1994.

(Arq. 94/016) MLG

EM BRANCO

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYX3 3PBB5 GN34J B5KWU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV8Z DND9V K54RJ 2ZWR3

LIVRO 02 **ONR** Matrícula Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 32.761 RUBRICA 1.000 FOLHA 02 CNM: 084582.2.0032761-09

Visualização de Matrícula

CONTINUAÇÃO

R-07/32.761:- (Protocolo 178873 - em 14/07/2021) - **REGISTRO DE PENHORA (DIFERIDO) - PENHORADO** o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor do **MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU - FAZENDA PÚBLICA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.206.606/0001-40, conforme Termo de Penhora de Imóvel expedido nos **Autos de Execução Fiscal nº 0002512-93.2010.8.16.0030**, por ordem do Meritíssimo Juiz de Direito Doutor Wendel Fernando Brunieri, da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em data de 05 de maio de 2021, pelo valor de **R\$ 6.272,51 (seis mil, duzentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos)**, onde figura como executado: **ARISTIDES TADEU SIMIÃO**, comerciante, com inscrição no CPF/MF sob nº 062.407.129-49 e Documento de Identificação sob nº 557.289-4-SSP-PR, casado em 17/09/1970, sob o regime de comunhão de bens, com **MARIA ADELIA BARRETO SIMIÃO**, do lar, com inscrição no CPF/MF sob nº 015.555.909-50 e Documento de Identificação sob nº 2.019.283-6-SSP-PR, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Manoel Moreira Andrion, nº 1030, Jardim Panorama, nesta cidade. Nas condições dos autos. (Arquivo nº **2021/178873**). Encaminhado o **Ofício nº 256/2021**, ao Juízo competente solicitando a inclusão dos valores devidos ao FUNREJUS que importam em R\$ 12,54 (doze reais e cinquenta e quatro centavos), de conformidade com o que dispõe o Artigo 555 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, bem como, ao **FADEP - Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública** que importam em R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos), e às custas que importam em Selo Funarpen: 0184745MJAA0000000006921K - R\$ 5,25 + Custas-R\$ 82,03/378 VRC + Prenotação R\$ 7,53 + Arquivamento R\$ 6,85. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 06 de agosto de 2021.-DNV/

SEGUE

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO ORIGINAL

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYX3 3PBB5 GN34J B5KWU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJV8Z DND9V K54RJ 2ZWR3